

Scenario-onderzoek Kemelstede

presentatiedocument februari 2024

Inhoudsopgave

2	Inhoudsopgave
3	Inleiding
4	Uitgangspunten
5	Bestaande situatie
7	Bestemmingsplan
8	Scenario 1: uitbreiden vanuit het bestaande
10	Scenario 2: nieuwbouw vanuit de bestaande thematiek
12	Scenario 3: laagbouw op een dek
14	Scenario 4: laagbouw met een hub
16	Scenario 5: concentratie op een dek
18	Scenario 6: concentratie met een hub
20	Scenario 7: verlichting aan de Kemelstede
22	Colofon

Inleiding

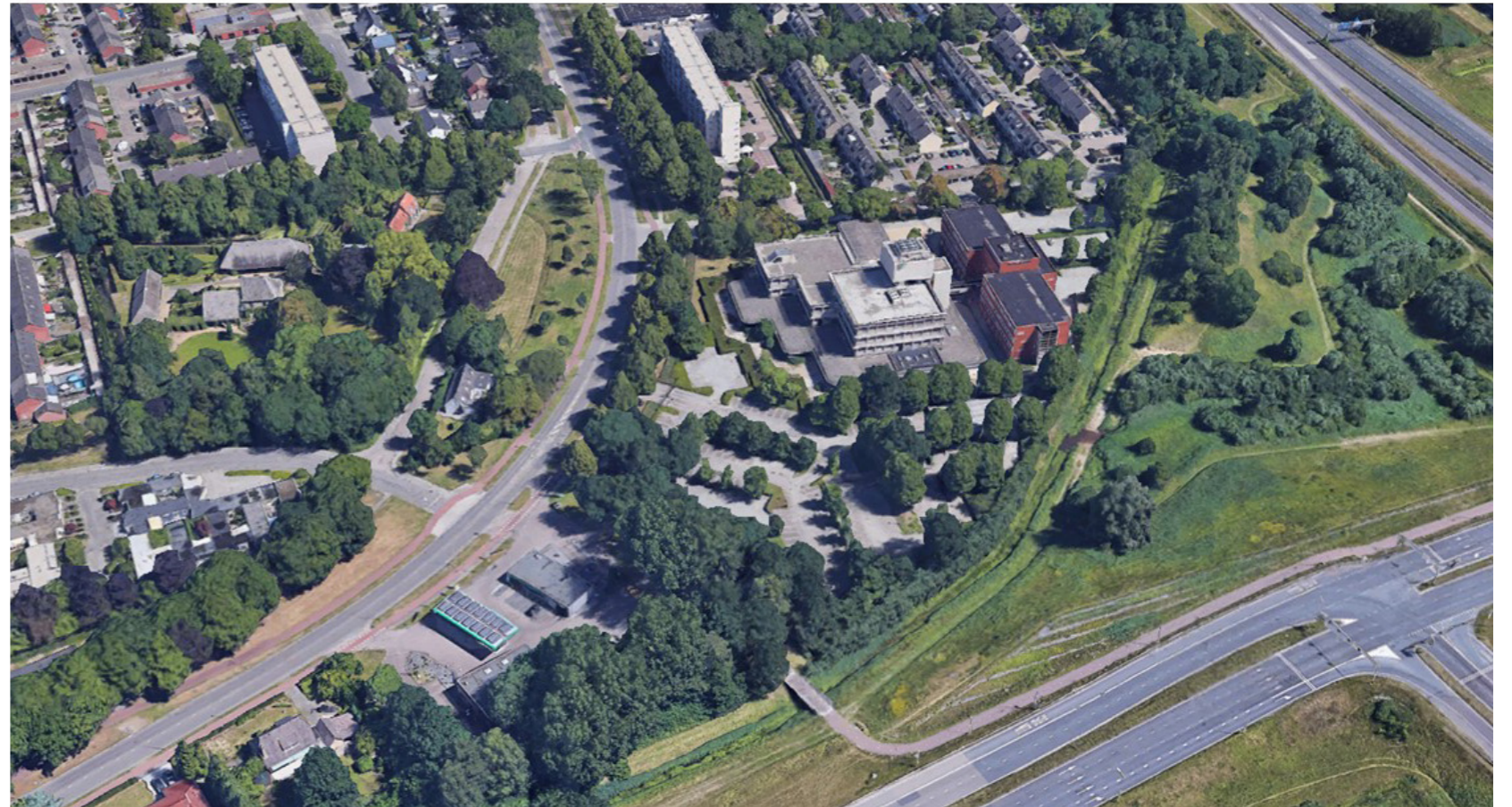
De locatie van het voormalig effectencentrum van de ABN/AMRO aan de Kemelstede wordt herontwikkeld tot woningbouw.

Sinds de planpresentatie in april 2021 heeft de planvorming stilgelegen en lag de focus op de participatie. In lijn met de bespreknotitie van het college aan de gemeenteraad in juni 2023 is in de laatste maanden van 2023 de participatie voortgezet. Daarbij is een brede groep belanghebbenden benaderd en bevroegd naar hun zorgen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling. Via enquêtes en persoonlijke gesprekken zijn hun belangen opgehaald. Het plan van april 2021 zal op basis van o.a. deze input en de beleidsuitgangspunten van de gemeente worden aangepast.

Door middel van een aantal scenario's wordt onderzocht op welke wijze zo goed mogelijk aan de verschillende belangen en beleidsuitgangspunten tegemoet gekomen kan worden en waarmee een haalbaar plan kan worden gerealiseerd. Deze scenario's worden op een gelijke wijze behandeld en geëvalueerd, zonder dat er direct een conclusie uit wordt getrokken.

De scenario's worden voorgelegd aan de vakdisciplines van de gemeente ter toetsing aan de vigerende beleidsdoelstellingen. Tevens worden de scenario's voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties hierop worden meegenomen bij de afwegingen om te komen tot een voorkeursscenario.

Dit voorkeursscenario zal worden uitgewerkt tot een ontwikkelvisie welke in mei 2024 ter besluitvorming zal worden voorgeleid aan de gemeente Breda.



Vogelvlucht

Uitgangspunten

De uitgangspunten ten opzichte van het plan in 2021 zijn gewijzigd.

Sinds het plan van 2021 zijn de belangen van omwonenden, woningzoekenden en andere belanghebbenden beter in beeld gebracht. Tevens hebben er ontwikkelingen plaats gevonden ten aanzien van verschillende beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ook zijn de economische omstandigheden gewijzigd. Dat maakt dat er uitgangspunten ten opzichte van het plan in 2021 zijn gewijzigd.

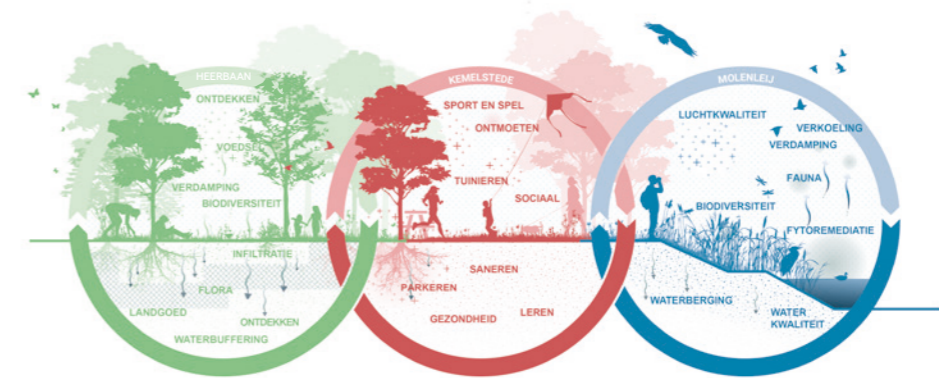
In 2021 werd een eerste stedenbouwkundige studie aan de buurt gepresenteerd. Dit model werd destijds ontwikkeld op basis van het geldende beleid, een opgestelde ruimtelijke analyse en een programma van ongeveer 260 woningen met parkeerplaatsen, waarbij de verdeling van het woonprogramma lag op 20% sociaal, 20% middelduur en 60% vrije sector.

Vanuit gemeentelijk beleid is de verdeling van het woonprogramma gewijzigd naar 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. Dit, in combinatie met nieuwe marktomstandigheden, leidt tot een nieuw programma van circa 350 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen om tot een haalbaar plan te komen.

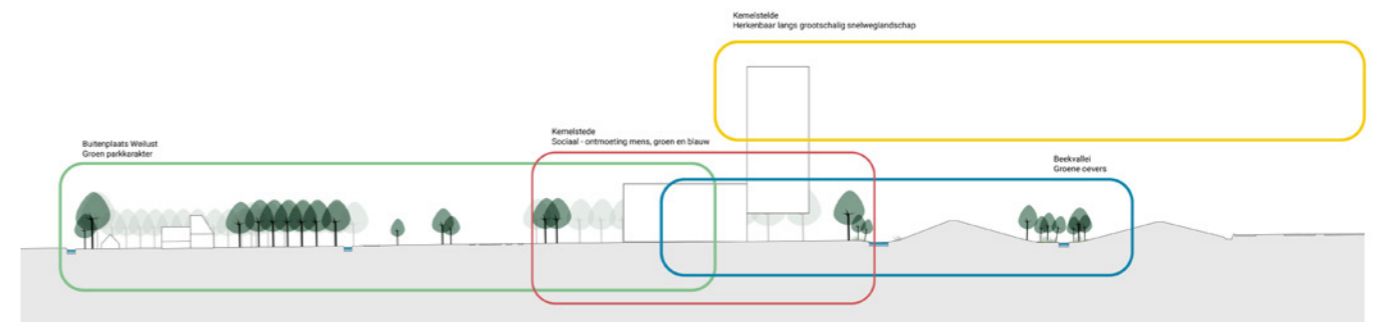
Indien het bestaande gebouw behouden blijft is een programma van minimaal 550 woningen benodigd om het bestaande pand te kunnen renoveren en transformeren naar woningen en tot een financieel haalbaar plan te komen.

Het '*landschappelijk principe*', waarbij het ecologische landschap aan de Molenleij en de parkway van de Heerbaan op locatie samenkomen, en het '*stedenbouwkundig principe*', waarbij op verschillende niveaus wordt aangesloten op de stedenbouwkundige principes van de wijk, blijven gehandhaafd.

Overige relevante documenten zijn de 'enquête omwonenden' van 08-01-2024, de 'enquête woningzoekenden' 09-01-2024, de 'Omgevingsvisie Breda 2040 Sterk en Veerkrachtig', de 'Hoogbouwvisie Breda', de opgestelde 'cultuurhistorische waardestelling met erfgoedmeetlat' van 22-02-2022 door van Meijel - adviseurs in cultuurhistorie, de 'nota parkeernormen Breda 2021', het 'Bredaas Groenkompas' en de 'Bespreeknotitie raad' van juni 2023.



Landschappelijk principe



Stedenbouwkundig principe



Stedenbouwkundig model 2021

Bestaande situatie

Het gebouw kent een driedelige opbouw van plint, romp en kop en zoekt tegelijkertijd aansluiting op de wijk.

In 2022 heeft Van Meijel een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd van het huidige ABN AMRO-gebouw op de locatie. Uit dit onderzoek kunnen verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken worden beschreven die relevant zijn voor het scenario-onderzoek.

Enkele belangrijke kenmerken zijn:

- Het gebouw heeft een getrapte opbouw in hoogte, waarbij bewust wordt gezocht naar aansluiting in bouwhoogte bij de omliggende wijk.
- De opbouw van het gebouw is drievoudig, bestaande uit een voet, romp en kop.
- De kop van het gebouw, waar de installaties zich bevinden, wordt doelbewust gebruikt als accent richting de as vanuit de Heerbaan en de snelweg.
- De contour van het gebouw heeft een grillige vorm en neemt in footprint af naarmate de hoogte toeneemt.
- Het gebouw is rationeel, orthogonaal en goed afleesbaar.

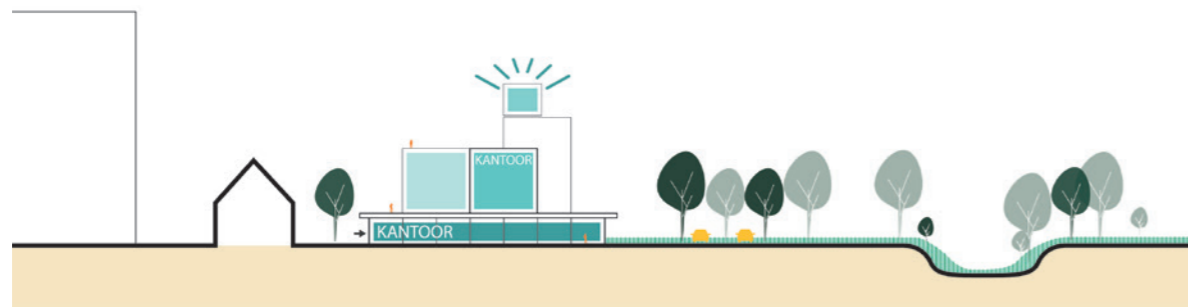
Ook landschappelijk gezien worden er een aantal (historische) kenmerken omschreven. Het oorspronkelijke landschapsontwerp wordt als parkachtige eenheid beschouwd met Weilust. De positie van dit park zorgt voor een royale wijkentree.

Naast de kenmerken uit de cultuurhistorische waardestelling kunnen nog twee eigenschappen aan het gebouw worden toegeschreven:

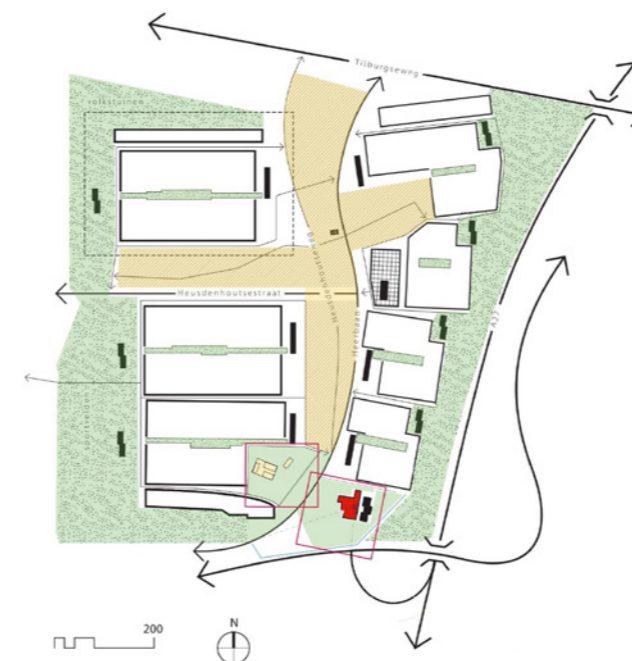
- Het gebouw is alzijdig. Hiermee wordt bedoeld dat het aan alle kanten een gelijkwaardige uitstraling kent.
- De daken zijn op alle niveaus voorzien van dakterrassen. Dit kenmerk wordt weerspiegeld in de architectuur van het gebouw door de stevige betonnen borstweringen passend in de structuralistische architectuur van het gebouw.



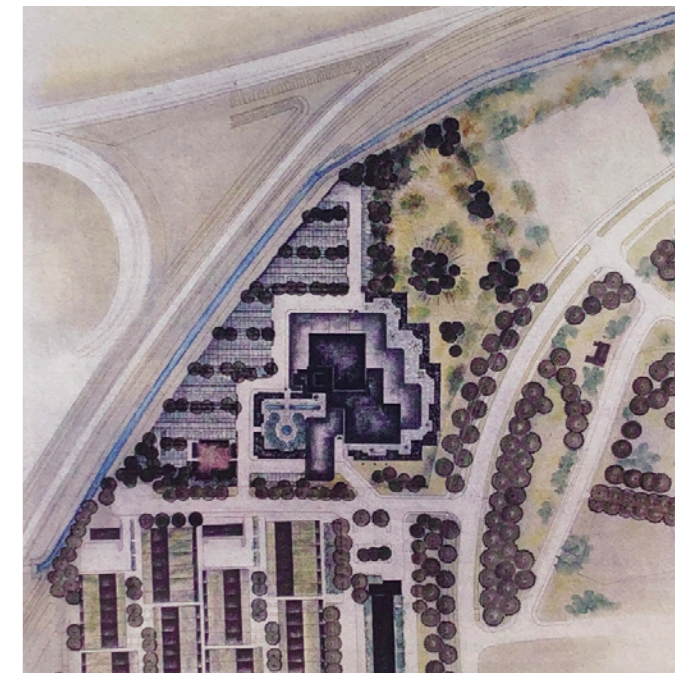
ABN AMRO gebouw vlak na de bouw met in de voorgrond de landschappelijke inrichting



Conceptdoorsnede



Stedenbouwkundige opzet wijk, Meijel & Bouma, 2010



Buitenruimte ontwerp 1975 van P.A.M Buys & B. van der Vliet Tuin- en Landschapsarchitecten

De afstand van de bebouwing aan de Kemelstede 2 en 4 is 20 meter met een hoogte van 14 meter. De afstand tot de Heerbaan bedraagt +/- 29 meter en de bebouwing heeft een hoogte van 13 meter. De maximale bouwhoogte is 25 meter.



Vogelvlucht met het massamodel van het bestaande gebouw. Het donkergrijze volume heeft een lage cultuurhistorische waarde



Aansluiting Kemelstede



Zicht vanuit de woonerven op de locatie



Groene buffer tussen locatie en Heerbaan



Gelaagde opbouw van voet, romp en kop

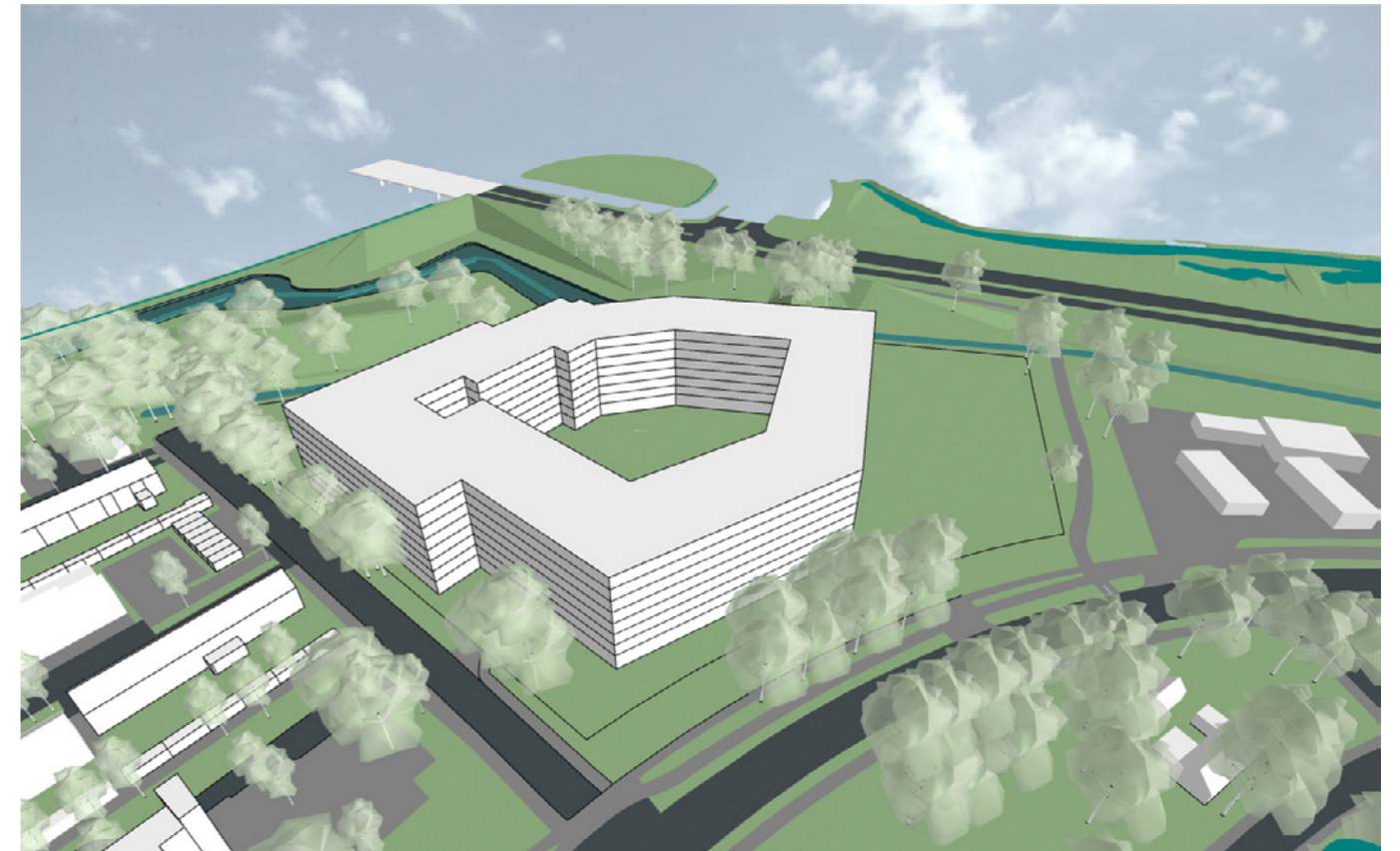
Bestemmingsplan

Voordat de verschillende scenario's worden getoetst is het goed om inzichtelijk te maken wat het huidige bestemmingsplan toelaat.

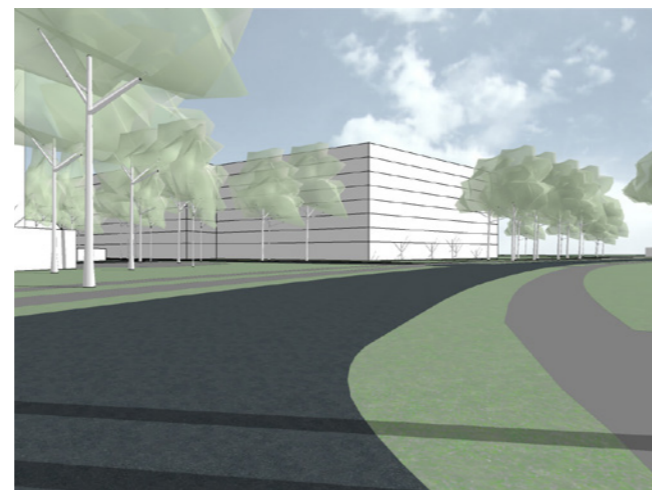
Kenmerken

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Kantoren". Binnen het bouwvlak waarin het bebouwingspercentage 70% procent mag zijn geldt een maximale bouwhoogte en goothoogte van 25 meter.

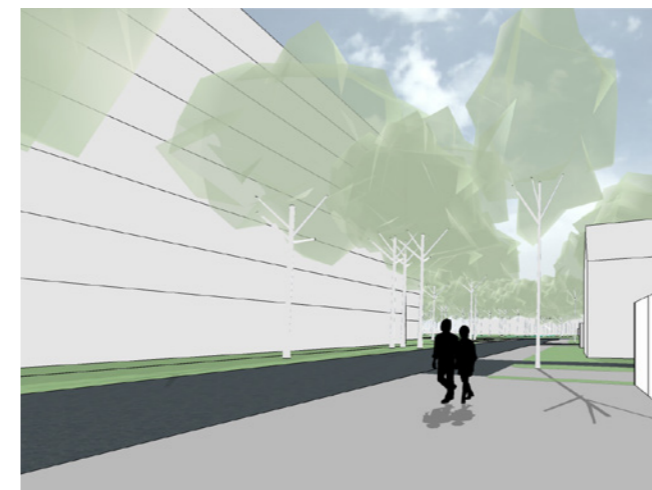
Het is toegestaan binnen het bouwvlak 25 meter hoog te bouwen. De afstand van het bouwvlak tot aan de rand van de weg aan de Kemelstede is +/- 8 meter. De afstand tot de weg van de Heerbaan is +/- 29 meter.



Vogelvlucht waarin het huidige bouwvlak is aangeduid met het maximale bebouwingspercentage en een bouwhoogte van 25 meter.



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

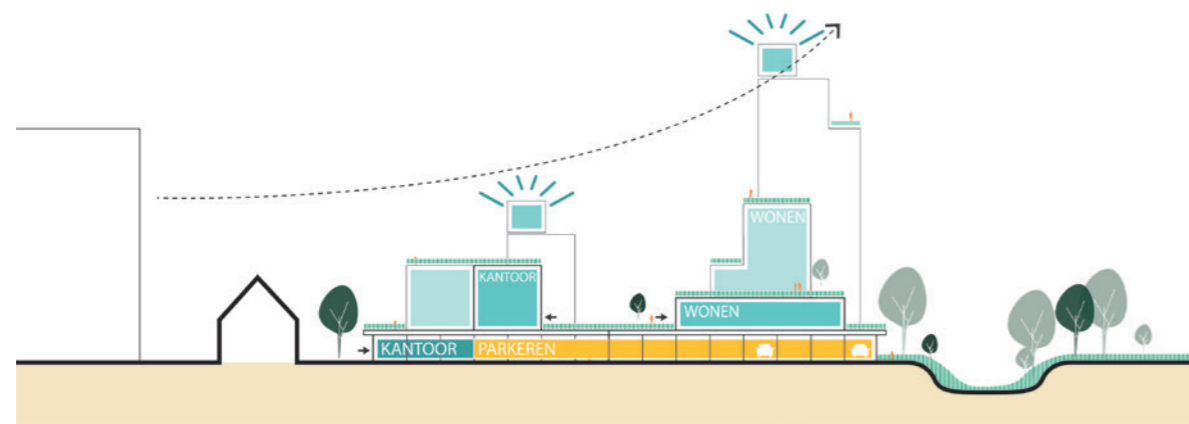
Scenario 1: uitbreiden vanuit het bestaande

In dit scenario is behoud van het bestaande pand aan Kemelstede 2 het uitgangspunt. Op het omliggende terrein wordt nieuwbouw toegevoegd.

In dit scenario is het uitgangspunt om het bestaande gebouw te behouden en te transformeren naar een woongebouw met circa 40 appartementen. Naast het bestaande gebouw zal er ook een nieuw (woon)programma moeten worden toegevoegd om tot een haalbaar plan te komen. Totaal zullen minimaal 550 woningen benodigd zijn voor dit scenario. De karakteristieken van het bestaande pand zijn het uitgangspunt voor de nieuwbouw.

Kenmerken

De nieuwbouw zet de getrapte opbouw uit het huidige gebouw voort en sluit hiermee aan op de wijk. Daarnaast wordt ook hier gewerkt met een duidelijke voet, romp en kop. De afleesbare plint herbergt het parkeren en eventuele voorzieningen voor de wijk. De contour van de gebouwen kent een grillige vorm en neemt naarmate de hoogte toeneemt in footprint af waarbij op verschillende niveaus collectieve groene daken komen. De opzet is rationeel, orthogonaal en afleesbaar. Een nieuwe kop werkt als regionaal accent richting de snelweg.



Conceptdoorsnede



Bestaand gebouw met voet, romp en kop



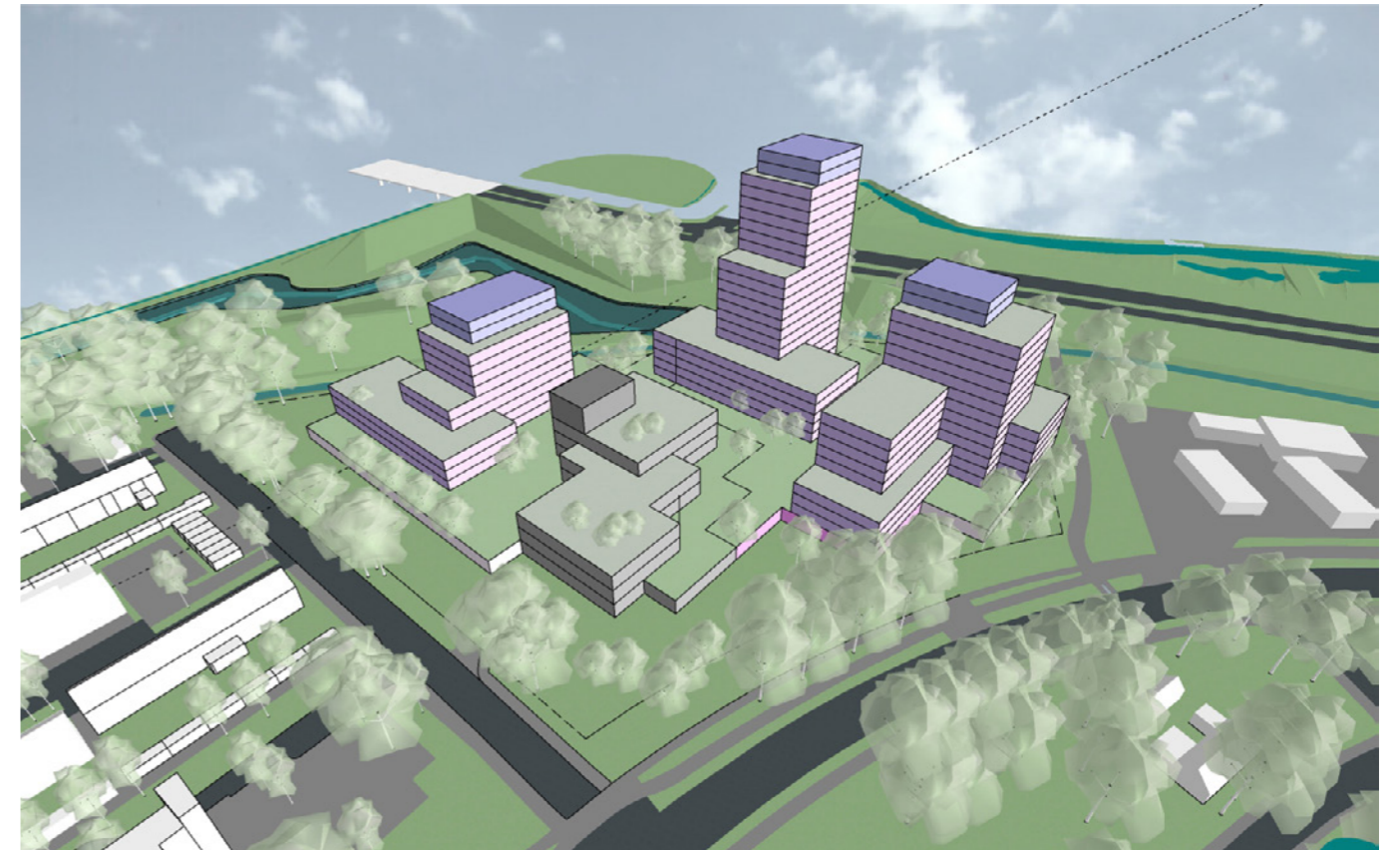
Voorbeeld transformatie én nieuwbouw in thematiek bestaand gebouw



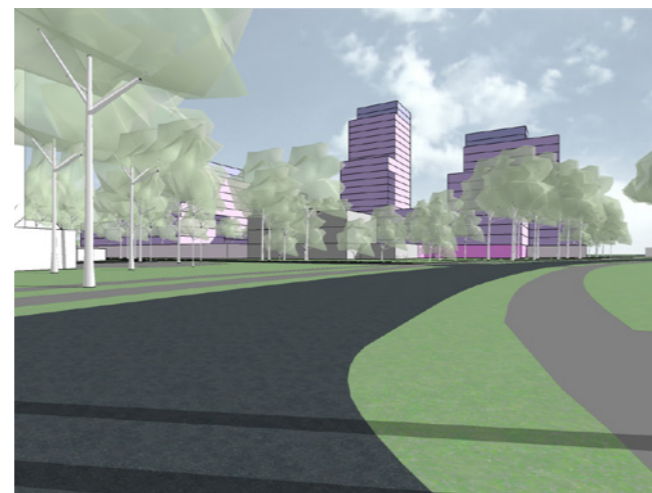
Kansen en risico's

Door het huidige gebouw te behouden blijft de identiteit van de plek (deels) behouden. Ook blijft daarmee de Post-65-architectuur van het gebouw behouden voor de toekomst. De expressieve plasticiteit draagt bij aan een sterke stedenbouwkundige en architectonische uitstraling. Het toevoegen van dakterrassen op verschillende niveaus heeft waarde voor nieuwe bewoners en bevordert onderlinge ontmoeting. Het parkeren wordt discreet opgelost en kan zowel vanaf de Kemelstede als de Heerbaan worden ontsloten. Tevens biedt dit plan de grootste hoeveelheid woningen, om zo tegemoet te komen aan het oplopende woningtekort.

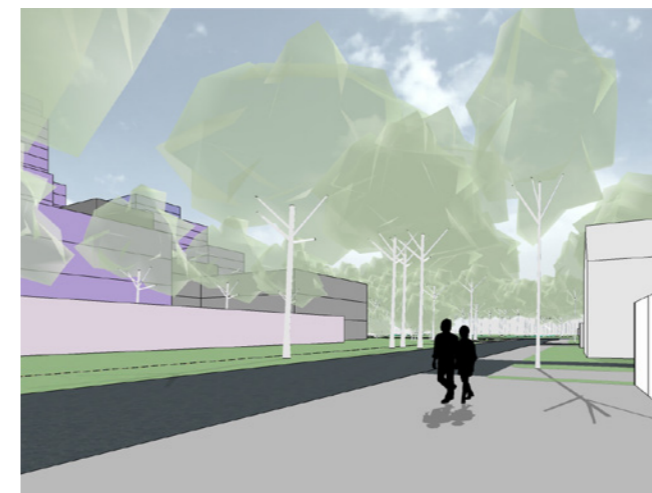
Echter, het behouden van het huidige gebouw betekent dat er relatief minder ruimte overblijft voor het reeds omvangrijke programma dat toegevoegd moet worden. Dit resulteert in diepere bouwblokken, wat ten koste gaat van de woonkwaliteit. De grillige vorm van zowel de gebouwen als de parkeerplint maakt het geheel bouwkundig complex en minder flexibel naar de toekomst. Het grotere programma leidt tot een extra hoge parkeerdruk en de grote footprint van de gebouwen belemmert de ruimte voor groen, ecologie en ontmoeting. De dakterrassen compenseren dit deels, maar bieden weinig gebruiksmogelijkheden voor de buurt. Dat maakt het plan voor hen weinig tot niet toegankelijk. Daarnaast is de bijdrage van dit groen aan de landschappelijke kwaliteit beperkt omdat er niet in de volle grond aangeplant kan worden. Blinde plinten vormen een risico bij het parkeren in de plint. De locatie krijgt een privaat karakter.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 2: nieuwbouw vanuit de bestaande thematiek

In dit scenario is het behoud van de karakteristieken van de bestaande bebouwing het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Het bestaande pand wordt gesloopt.

In dit scenario wordt het bestaande pand gesloopt, maar wordt er in de nieuwbouw expliciet voortgeborduurd op de architectonische karakteristieken van het huidige gebouw. Door de sloop van het bestaande pand komt er meer ruimte vrij voor het positioneren van een nieuwbouw programma van circa 350 woningen.

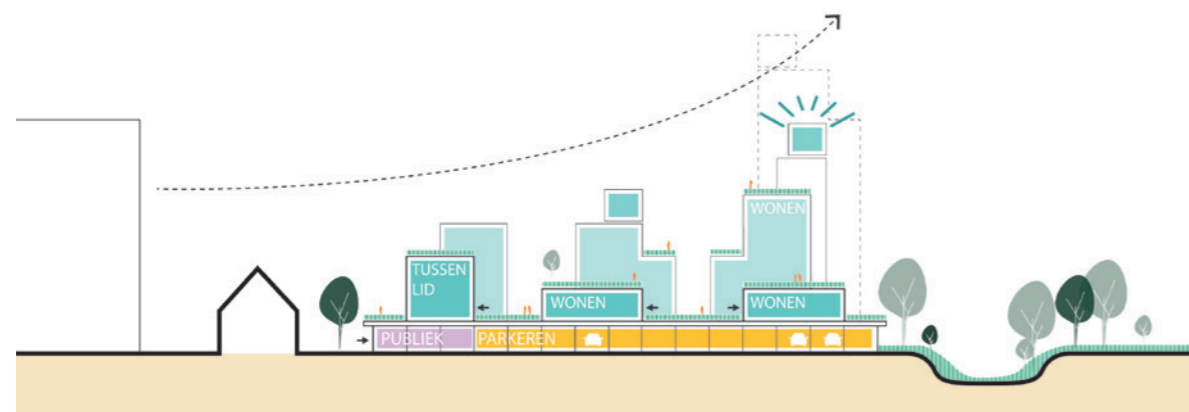
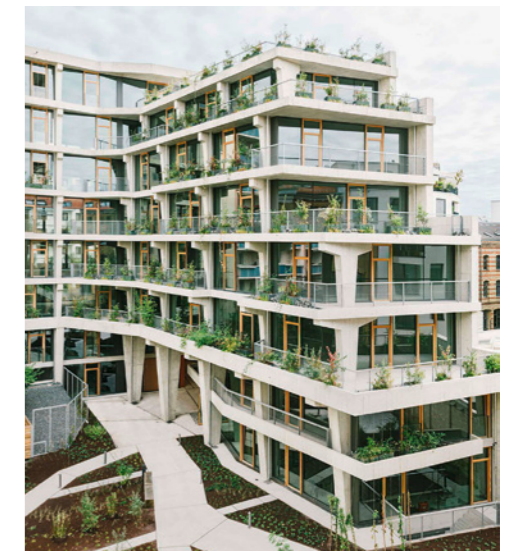
Kenmerken

De nieuwbouw kent een getrapte opbouw en sluit hiermee aan op de wijk. Daarnaast wordt ook hier gewerkt met een duidelijke voet, romp en kop. De afleesbare plint herbergt het parkeren en eventuele voorzieningen voor de wijk. Het parkeren voor bewoners vindt onder een verhoogd maaiveld plaats. Het parkeren voor bewoners en het sociaal programma vindt plaats op maaiveld. De contour van de gebouwen kent een grillige vorm en neemt naarmate de hoogte toeneemt in footprint af waarbij op verschillende

niveaus collectieve groene daken komen. De opzet is rationeel, orthogonaal, en afleesbaar. Een nieuwe kop werkt als stedelijk accent richting de snelweg.



Bestaand gebouw met voet, romp en kop



Conceptdoorsnede

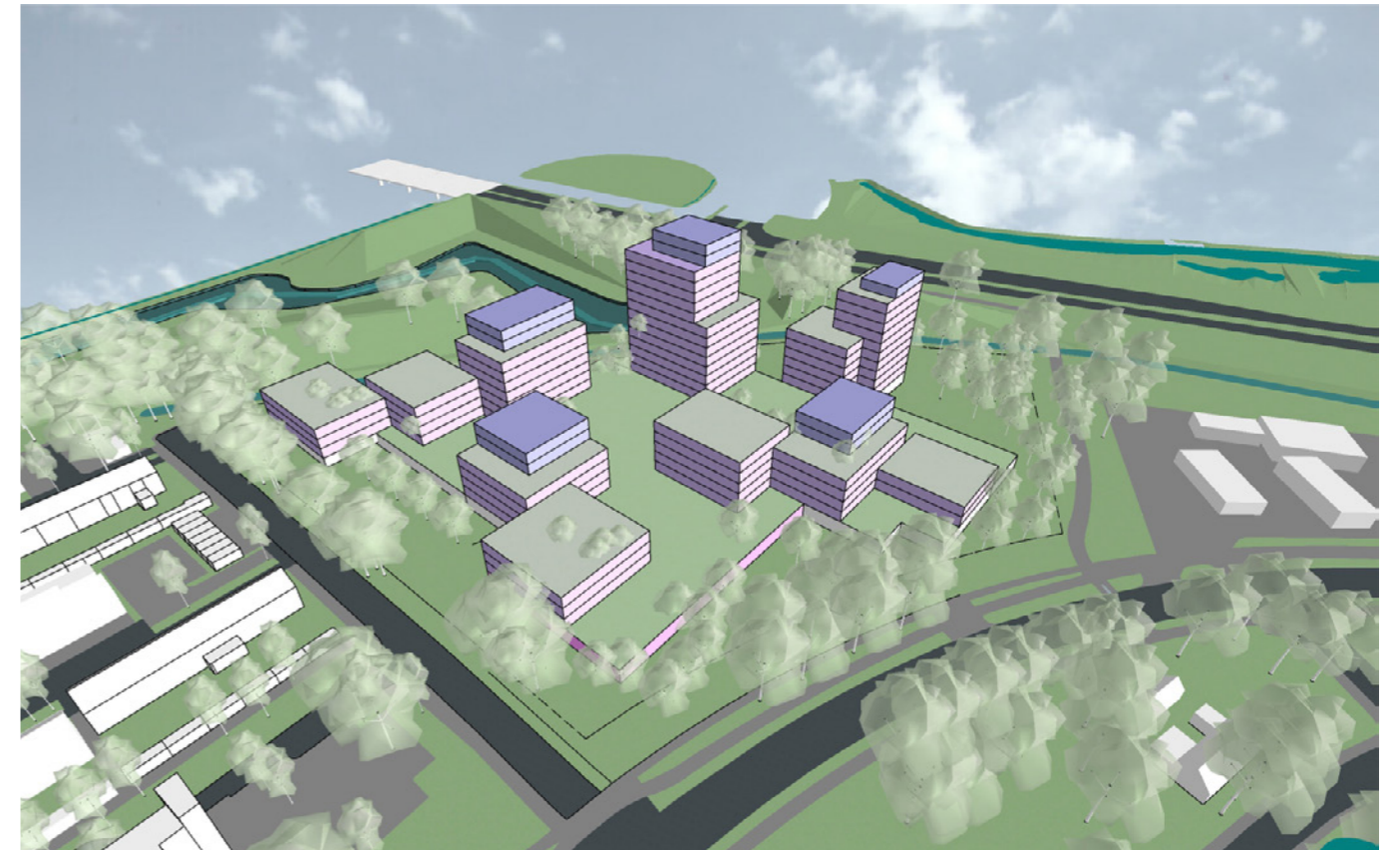
Voorbeeld transformatie én nieuwbouw in thematiek bestaand gebouw



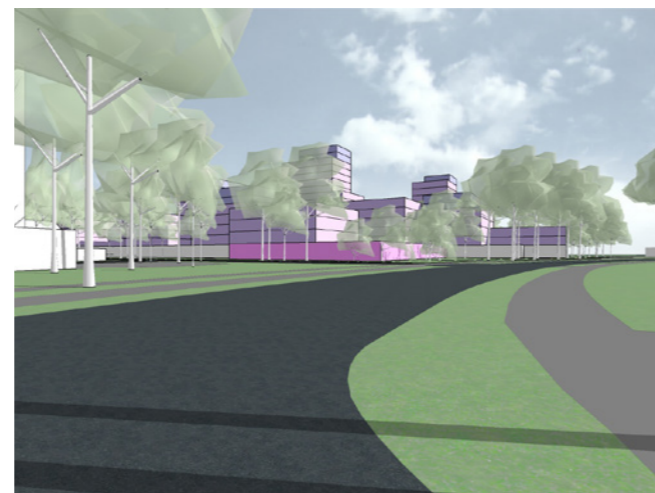
Kansen en risico's

Door de karakteristieken van het oorspronkelijke gebouw over te nemen blijft de identiteit van de plek (deels) behouden. In de stijl van het oude gebouw kan het gedachtegoed van de Post-65-architectuur van het gebouw behouden worden voor de toekomst. De expressieve plasticiteit draagt bij aan een sterke stedenbouwkundige en architectonische uitstraling. Het toevoegen van dakterrassen op verschillende niveaus kan waarde bieden voor bewoners en onderlinge ontmoeting bevorderen. Het parkeren wordt opgelost op de begane grond en kan zowel vanaf de Kemelstede als de Heerbaan worden ontsloten.

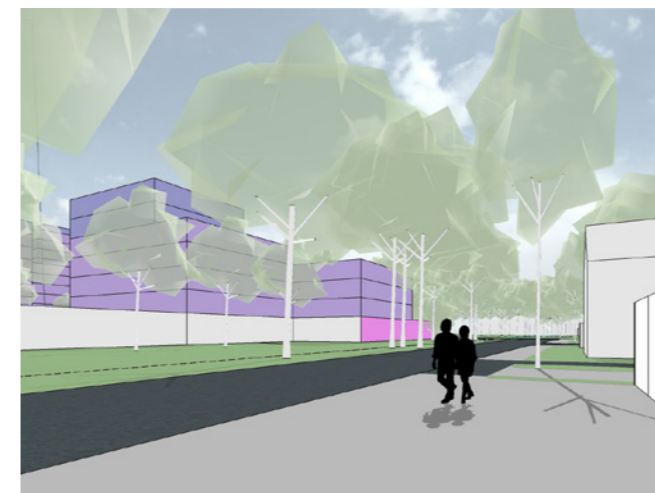
Echter, de footprint is door de trapsgewijze opbouw relatief groot. Dit resulteert in diepe bouwblokken met beperkte mogelijkheden voor woonkwaliteit. De grillige vorm van zowel de gebouwen als de parkeerplint maakt het geheel bouwkundig complex en minder flexibel. De grote footprint van de gebouwen belemmert de ruimte voor groen, ecologie en ontmoeting. De dakterrassen compenseren dit deels, maar bieden door het niveauverschil weinig gebruiksmogelijkheden voor de buurt. Dat maakt het plan voor hen weinig tot niet toegankelijk. De bijdrage van groen aan de landschappelijke kwaliteit is beperkt omdat er niet in de volle grond aangeplant kan worden. Blinde plinten vormen een risico bij het parkeren in de plint. De locatie krijgt een privaat karakter.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 3: laagbouw op een dek

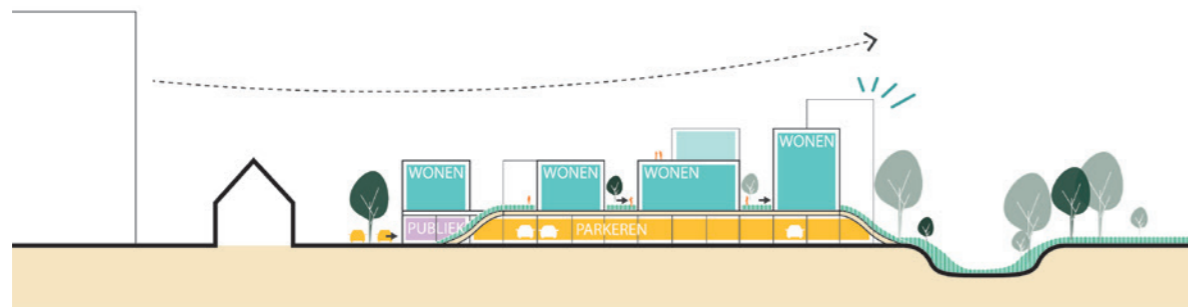
Voor dit scenario is het beperken van bouwhoogte het vertrekpunt samen met een hogere bebouwingsdichtheid op een verhoogd maaiveld.

In dit scenario vormen relatief lage volumes op een verhoogd maaiveld het vertrekpunt voor het programma van 350 woningen. Het huidige pand wordt gesloopt en de karakteristieken worden losgelaten.

Kenmerken

Door relatief lage bouwblokken als vertrekpunt te nemen ontstaat een woonmilieu met een hoge bebouwingsdichtheid. Het parkeren vindt plaats onder het verhoogde maaiveld waarbij een zichtbare (parkeer)plint wordt voorkomen. Gebouwen worden als eenduidige volumes ontworpen en ontmoeting, groen en collectiviteit vinden plaats op en rond het verhoogde maaiveld. Het parkeren voor bewoners vindt onder een verhoogd maaiveld plaats. Het parkeren voor bewoners en het sociaal programma vindt plaats op maaiveld.

De bouwhoogte is circa 19 meter (6 verdiepingen) en incidenteel circa 25 meter aan de zijde van de snelweg als stedelijk accent (8 verdiepingen).



Conceptdoorsnede



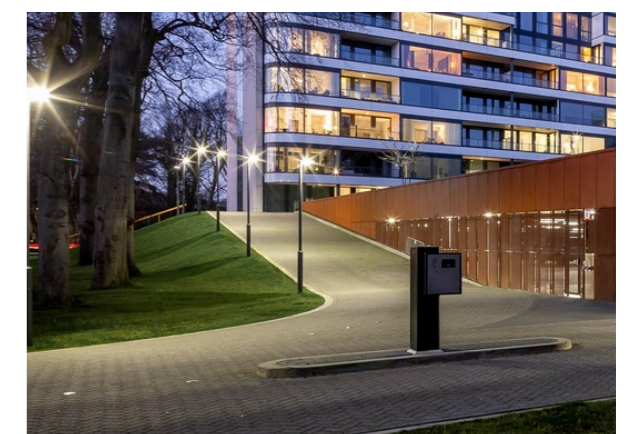
Hoge bebouwingsdichtheid met stegen en pleinen op een dek



Rechtstandige blokken op een groen dek



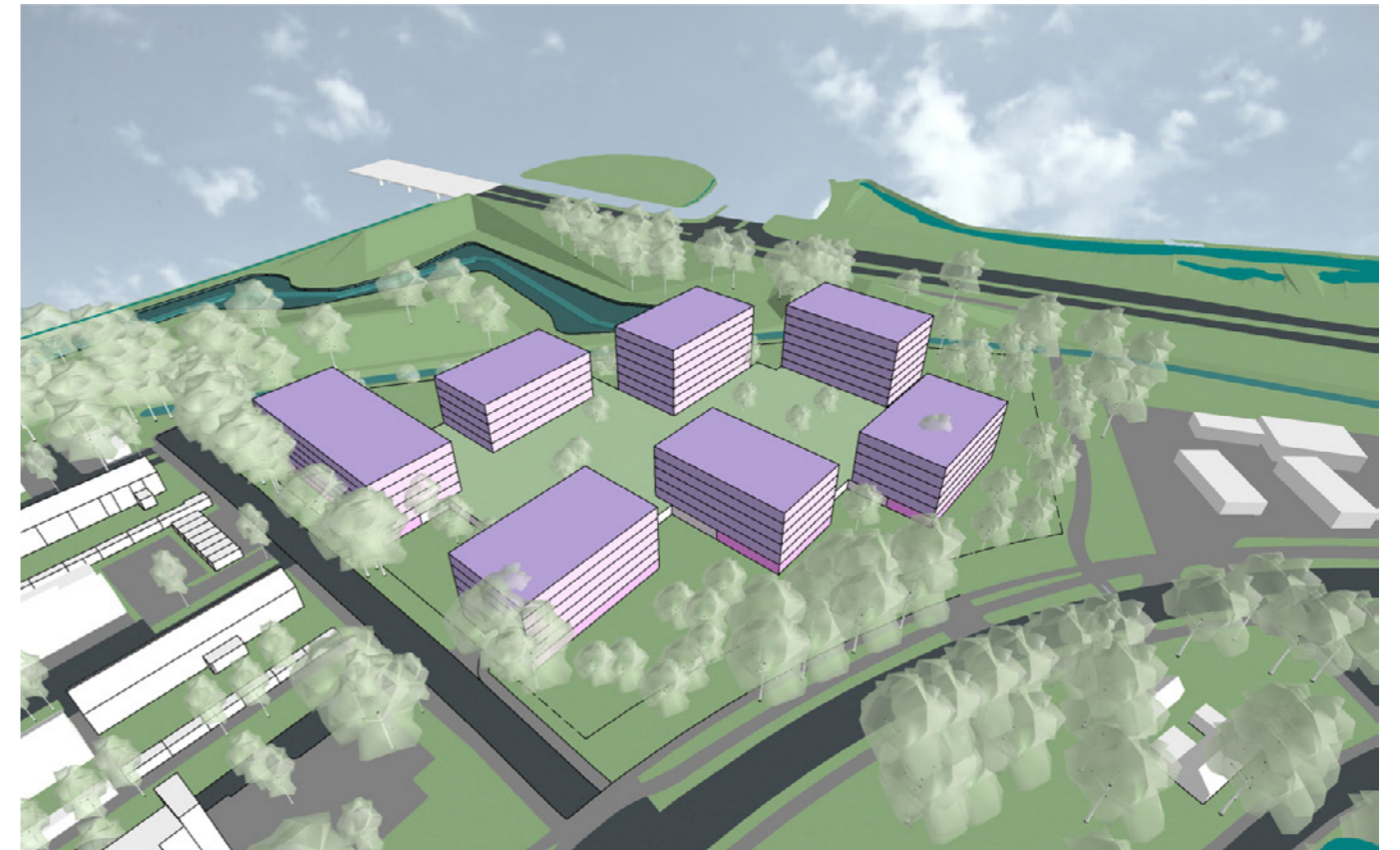
Overgang naar een verhoogde daktuin



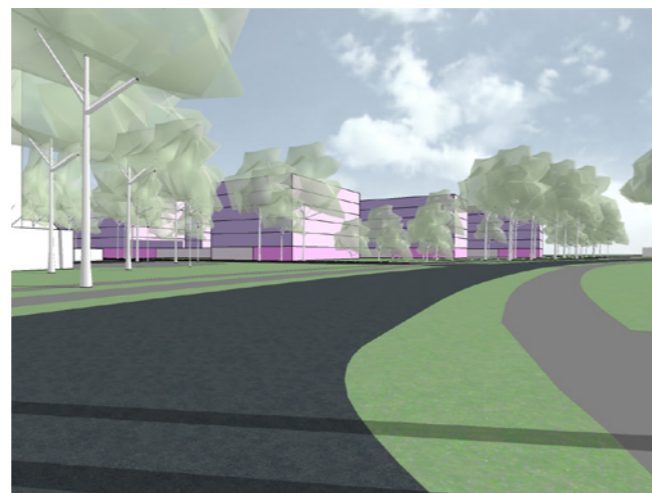
Kansen en risico's

De relatief lage bouwhoogte zorgt voor een directe relatie tussen het wonen en het verhoogde maaiveld. Er vindt aan de Heerbaan een zachte overgang plaats op de wijk doordat het maaiveld oploopt en de bouwhoogte beperkt blijft. De bouwblokken zijn eenvoudig te differentiëren in verschillende type woningen en zijn in die hoedanigheid flexibel. Het parkeren wordt onder een dek opgelost en kan zowel vanaf de Kemelstede als de Heerbaan worden ontsloten. Deze parkeeroplossing beïnvloedt de flexibiliteit vanwege de bouwkundige relatie met de bebouwing.

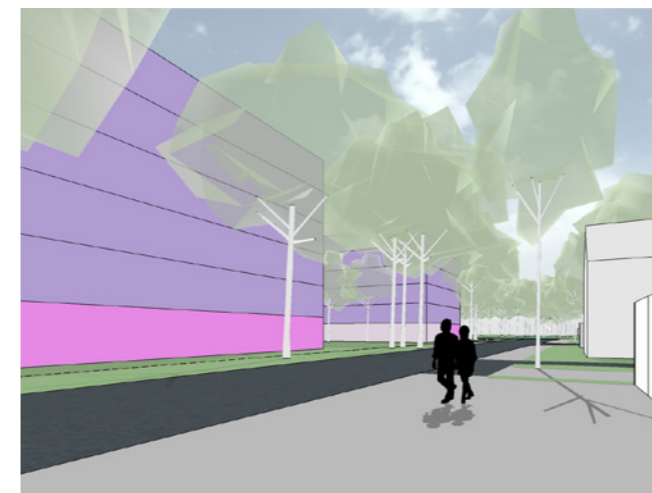
Echter, door de hoge bebouwingsdichtheid en footprint moeten de grenzen van het perceel worden opgezocht. Hierdoor komt de bebouwing aan de Kemelstede dicht op de wijk te staan en wordt de ruimte voor groen beperkt. Het verhoogde maaiveld beperkt de landschappelijke waarde omdat er geen groen in de volle grond kan groeien. Er is weinig ruimte voor ecologie en het verhoogde dek zorgt voor een semiopenbaar karakter, dit biedt weinig belevingswaarde voor de buurt. Een regionaal accent ontbreekt. Er is geen relatie met de oorspronkelijke karakteristiek van het huidige gebouw.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 4: laagbouw met een hub

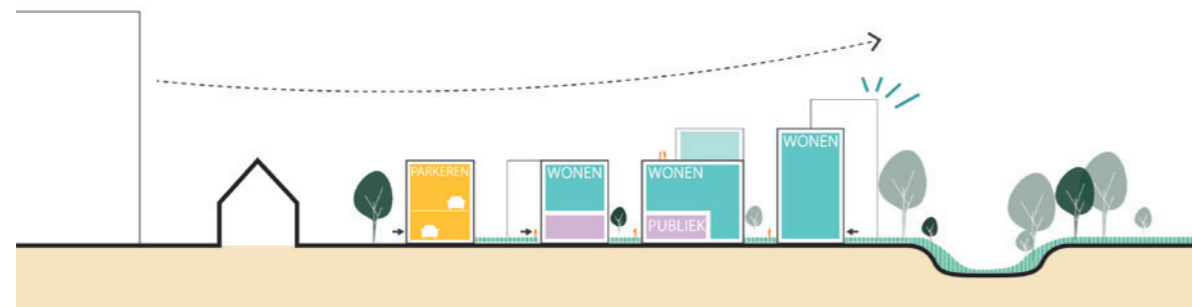
Dit scenario is overeenkomstig aan scenario 3 waarbij parkeren wordt opgelost in een parkeergebouw in plaats van onder een dek. Het terrein sluit aan op het niveau van de omgeving en is toegankelijk voor de wijk

Ook in dit scenario vormen relatief lage volumes het vertrekpunt. Het parkeren wordt in een parkeerhub opgelost. Het huidige pand wordt gesloopt en de karakteristieken worden losgelaten.

Kenmerken

Door relatief lage bouwblokken als vertrekpunt te nemen ontstaat een woonmilieu met een hoge bebouwingsdichtheid. Het parkeren voor alle bewoners vindt plaats in een parkeerhub voorzien van een groene uitstraling. Dit is een gedeelde parkeergarage, welke is gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen. Gebouwen worden als eenduidige volumes ontworpen en ontmoeting, groen en collectiviteit vinden plaats op en rond het maaiveld. Groen komt in de volle grond te staan.

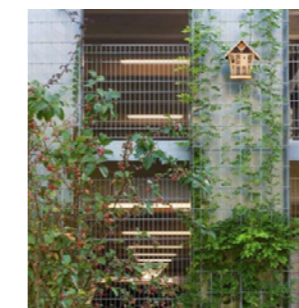
De bouwhoogte is circa 16 meter (5 verdiepingen) en incidenteel 25 meter aan de kant van de snelweg als stedelijk accent (9 verdiepingen).



Conceptdoorsnede



Parklandschap in de volle grond

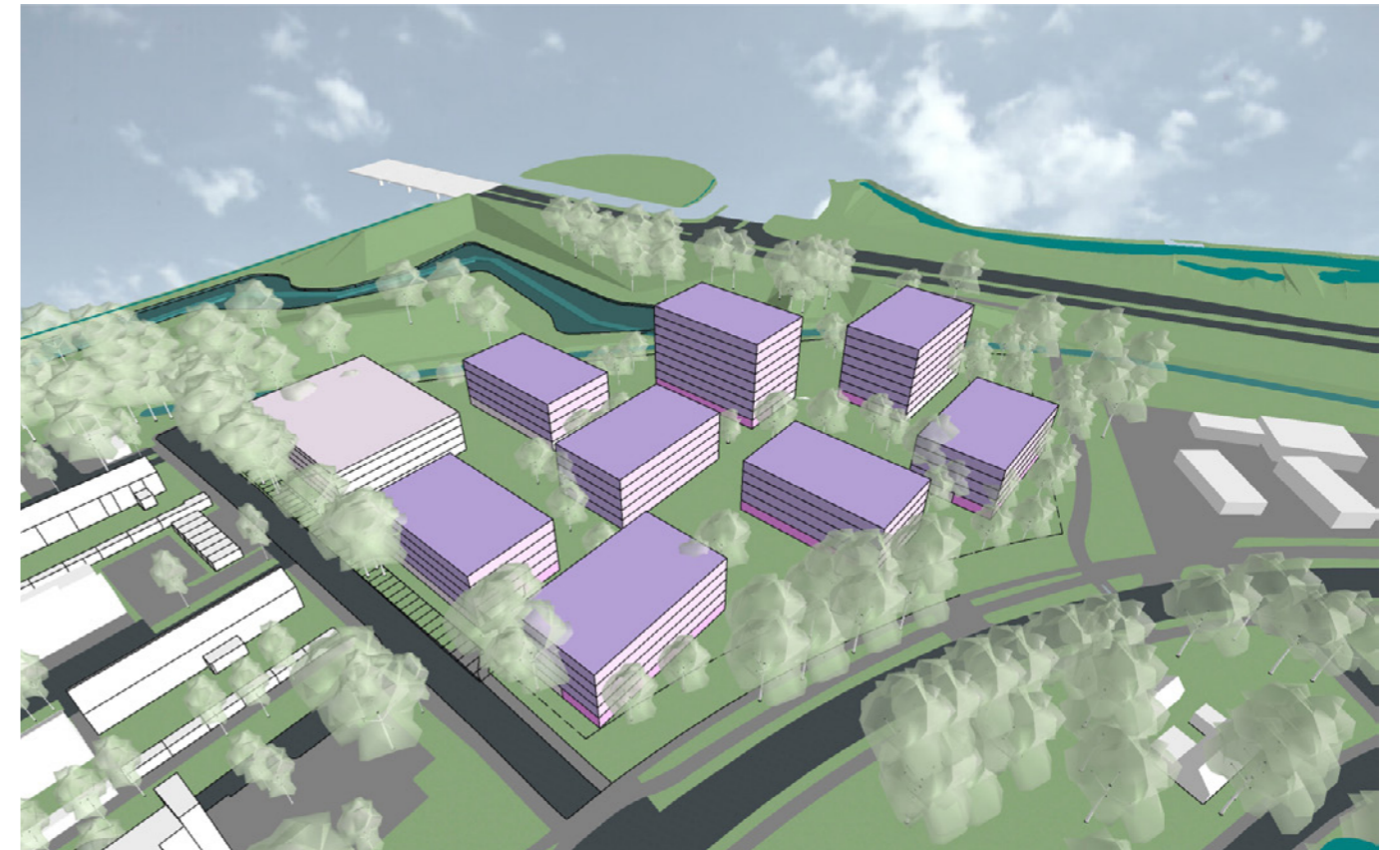


Parkeren in combinatie met voorzieningen en groen in een hub

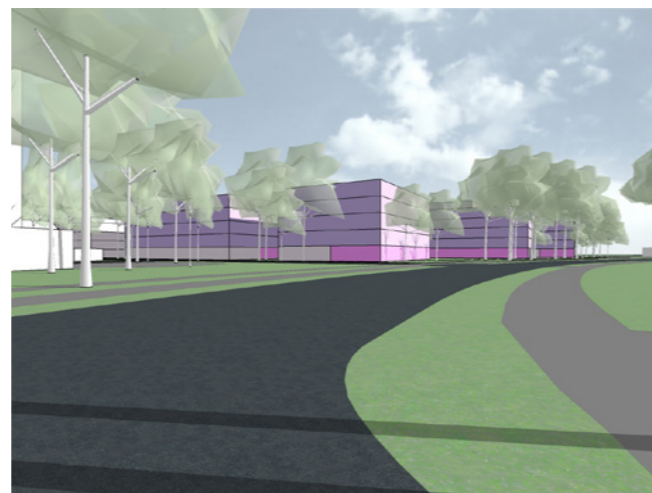
Kansen en risico's

De relatief lage bouwhoogte zorgt voor een directe relatie tussen wonen en het maaiveld. Er vindt aan de Heerbaan een zachte overgang plaats op de wijk doordat de bouwhoogte beperkt blijft. De bouwblokken zijn eenvoudig te faseren en te differentiëren in verschillende type woningen en zijn in die hoedanigheid flexibel. Het groen kan in de volle grond groeien en parkeren wordt voor een groot deel uit het zicht onttrokken. Een bovengrondse parkeerhub heeft vanwege een efficiënter bouwsysteem lagere bouwkosten, wat mogelijkheden biedt om meer nieuwe bewoners in de parkeergarage te laten parkeren. De bebouwing in de volle grond op gelijk niveau met het aangrenzende terrein draagt bij aan de relatie met en toegankelijkheid vanuit de wijk. De hub versterkt ontmoetingsgelegenheden voor bewoners op maaiveld.

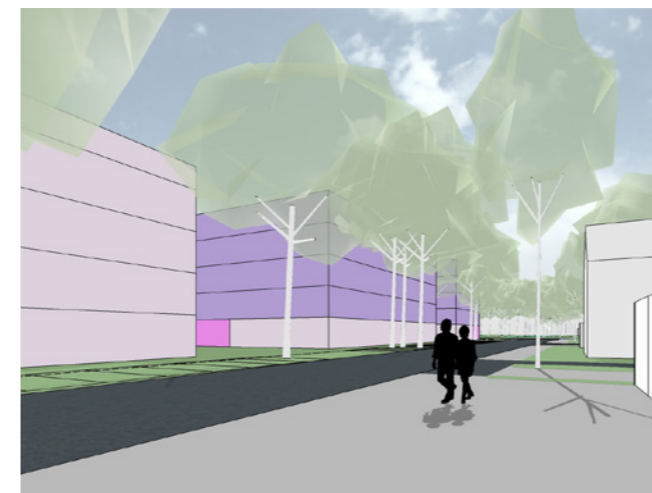
Echter, door de hoge bebouwingsdichtheid, de grote footprint én het plaatsen van een hub moeten de grenzen van het perceel nog verder worden opgezocht. Hierdoor komt de bebouwing aan de Kemelstede nog dicht op de wijk te staan. Doordat de bebouwing zelf diep is en dicht op elkaar staat heeft dit invloed op de woonbeleving en -kwaliteit. Er is geen stedenbouwkundige verwantschap met de wijk of met de oorspronkelijke karakteristiek van het huidige gebouw. Een regionaal accent ontbreekt. Alle parkeerplaatsen worden via de Kemelstede ontsloten. De parkeerhub vraagt aandacht voor de beleving van het terrein rondom de hub aan de Kemelstede. Er is maar beperkt sociaal toezicht rondom de parkeerhub en de Kemelstede.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 5: concentratie op een dek

Voor dit scenario is concentratie van bebouwing door stapsgewijs de hoogte op te zoeken het vertrekpunt, zodat er meer ruimte ontstaat voor groen. Parkeren vindt plaats onder een verhoogd maaiveld.

In dit scenario wordt stapsgewijs de hoogte opgezocht waardoor er meer lucht en ruimte is voor een groene omgeving. Het programma bestaat uit circa 350 appartementen. Parkeren vindt plaats onder een verhoogd maaiveld. Het huidige pand wordt gesloopt en de karakteristieken worden losgelaten.

Kenmerken

Het programma wordt geconcentreerd in compacte volumes. De bebouwing blijft aan de kant van de wijk relatief laag waarbij aan de kant van de snelweg/rondweg de hoogte wordt opgezocht. Het parkeren voor bewoners vindt onder een verhoogd maaiveld plaats. Het parkeren voor bewoners en het sociaal programma vindt plaats op maaiveld. Over het parkeren wordt een groen dek aangelegd. Gebouwen worden als eenduidige volumes ontworpen en ontmoeting, groen en collectiviteit vinden plaats op en rond het verhoogde maaiveld.

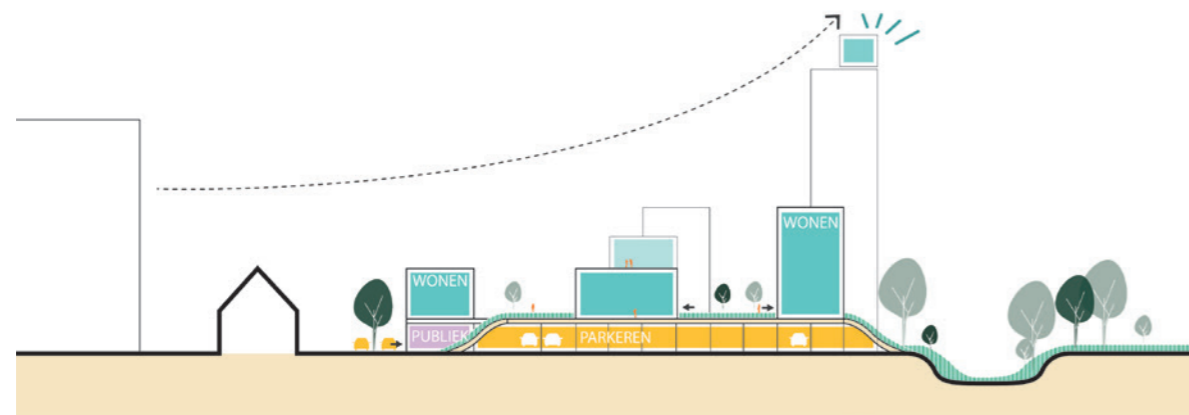
De bouwhoogte is circa 16 meter aan de Kemelstede (5 verdiepingen) en het regionaal hoogteaccent is niet hoger dan 70 meter (23 verdiepingen).



Wonen aan een dek



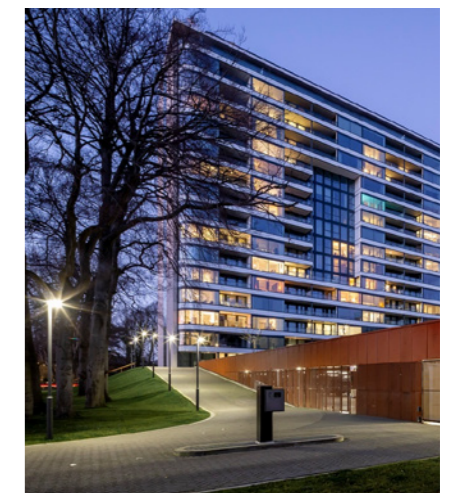
Rechtstandige blokken



Conceptdoorsnede



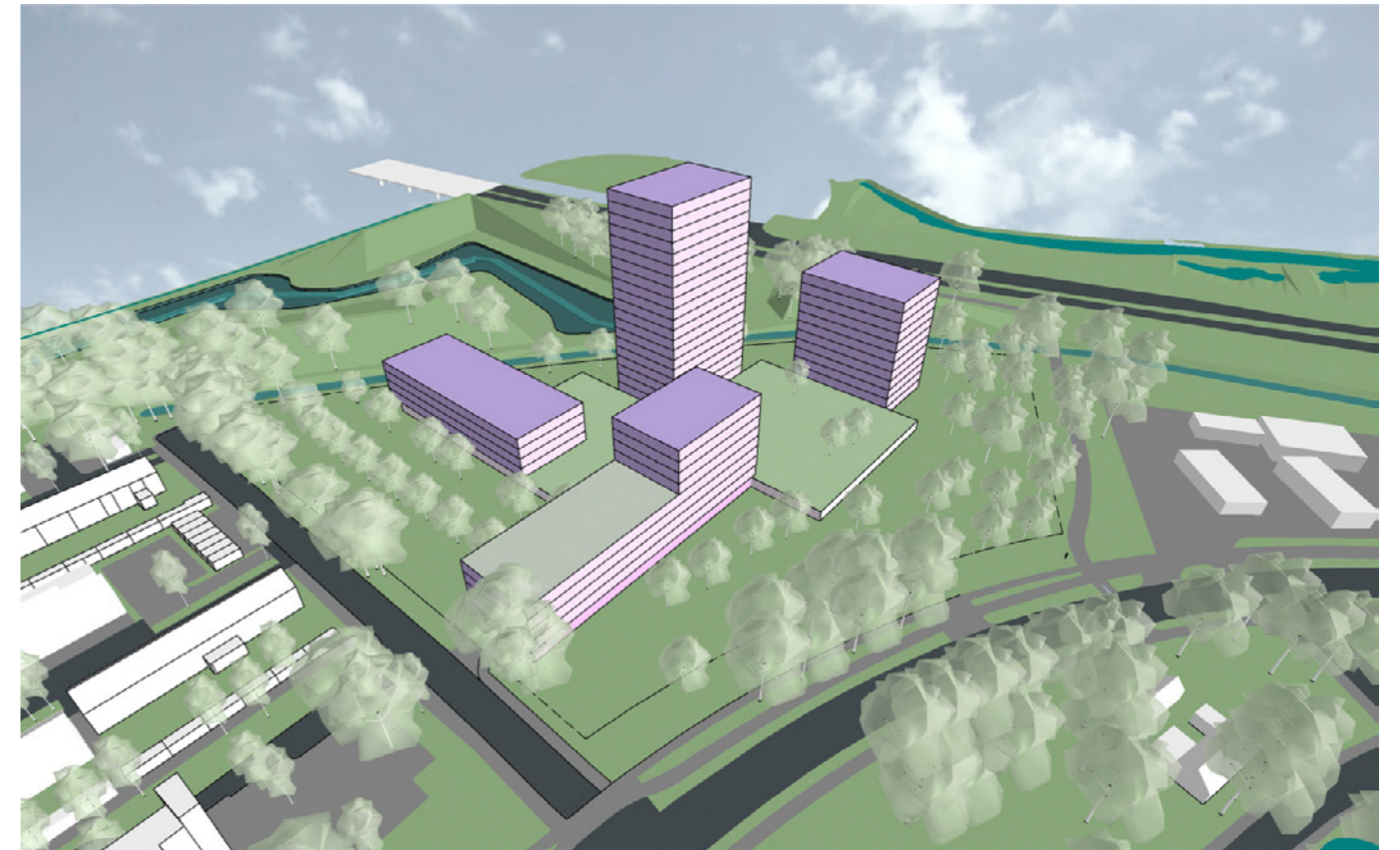
Overgang naar een verhoogde daktuin



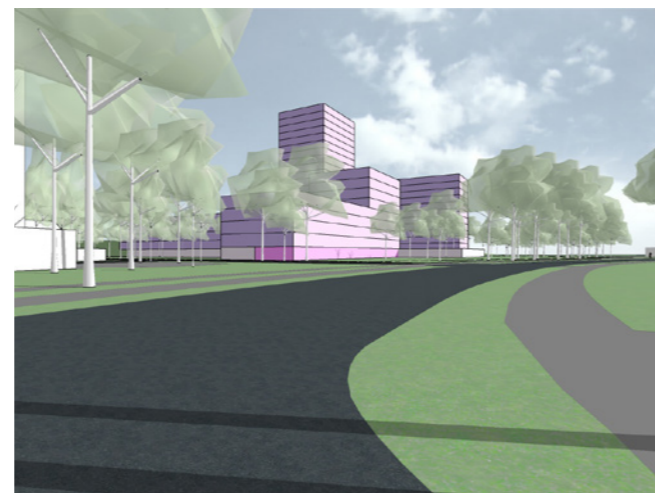
Kansen en risico's

De voorname groene ruimte aan de Heerbaan heeft een sterk openbaar karakter en heeft een meerwaarde voor de wijk. De blokken zijn compact en door het regionale hoogteaccent ver van de wijk af te plaatsen is de invloed van schaduw en inkijk beperkt zonder deze markering van Breda te verliezen. Het parkeren wordt (gedeeltelijk) onder het verhoogde maaiveld opgelost en kan zowel vanaf de Kemelstede als de Heerbaan worden ontsloten.

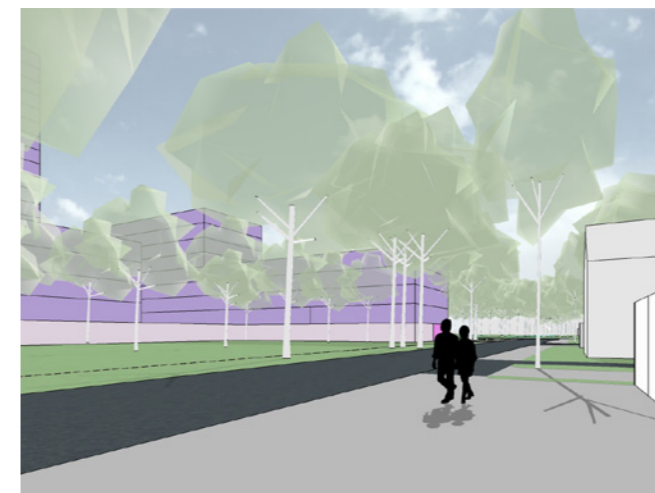
Echter, deze parkeeroplossing beïnvloedt de flexibiliteit vanwege de bouwkundige relatie met de bebouwing. Door de hoogte in te gaan onttrekt het wonen zich deels van het maaiveld, en het niveauverschil beperkt de mogelijkheden om verbindingen te leggen met de buurt. Het verhoogde dek zorgt voor een lagere landschappelijke waarde omdat er geen groen in de volle grond kan groeien. Het verhoogde dek zorgt ook voor een semiopenbaar karakter, dit biedt weinig belevingswaarde voor de buurt. Er is geen relatie met de oorspronkelijke karakteristiek van het huidige gebouw. Het parkeren van bezoekers en sociaal op maaiveld vraagt aandacht bij de inrichting van het terrein. Er is geen relatie met de oorspronkelijke karakteristiek van het huidige gebouw.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 6: concentratie met een hub

Dit scenario is overeenkomstig aan scenario 5 waarbij hier parkeren wordt opgelost in een parkeergebouw. Het terrein sluit aan op het niveau van de omgeving en is toegankelijk voor de wijk.

Ook in dit scenario vormt concentratie van programma het vertrekpunt. Het parkeren wordt echter in een parkeerhub opgelost in plaats van onder een verhoogd maaiveld. Hiermee komt veel kaveloppervlak vrij. Het huidige pand wordt gesloopt en de karakteristieken worden losgelaten.

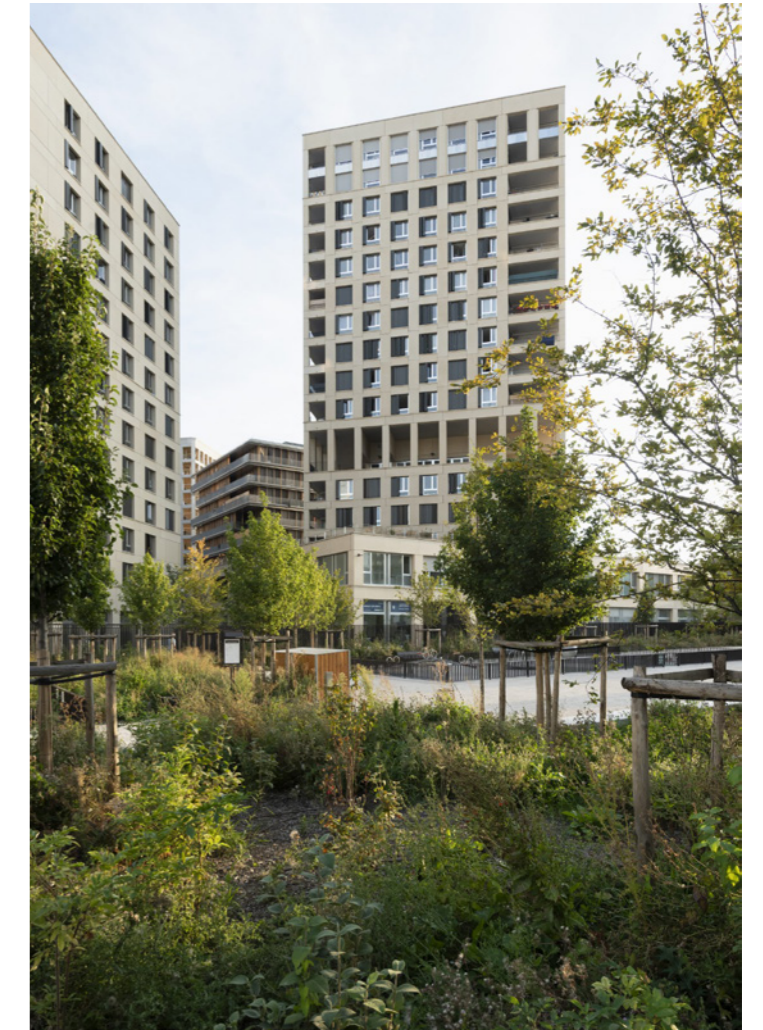
Kenmerken

Het programma wordt geconcentreerd in compacte volumes. De bebouwing blijft aan de kant van de wijk relatief laag waarbij aan de kant van de snelweg/rondweg de hoogte wordt opgezocht. Het parkeren voor alle bewoners vindt plaats in een parkeerhub voorzien van een groene uitstraling. Dit is een gedeelde parkeergarage, welke is gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen. Gebouwen worden als eenduidige volumes ontworpen en ontmoeting, groen en collectiviteit vinden plaats op en rond het maaiveld. Groen komt in de volle grond te staan, heeft een openbaar karakter en sluit aan op de wijk.

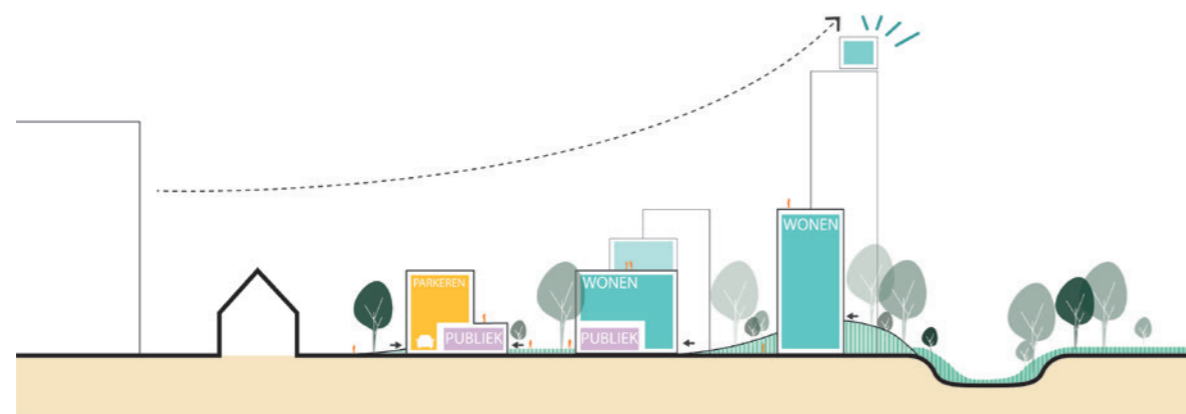
De bouwhoogte is circa 16 meter (5 verdiepingen) aan de Kemelstede en het regionaal hoogteaccent is niet meer dan 70 meter hoog (23 verdiepingen).



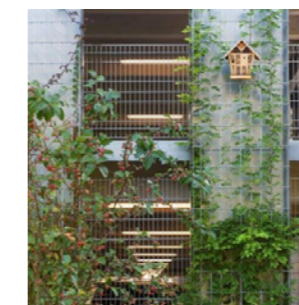
Ruimte voor water en ecologie op maaiveld



Rechtstandige blokken in de volle grond



Conceptdoorsnede



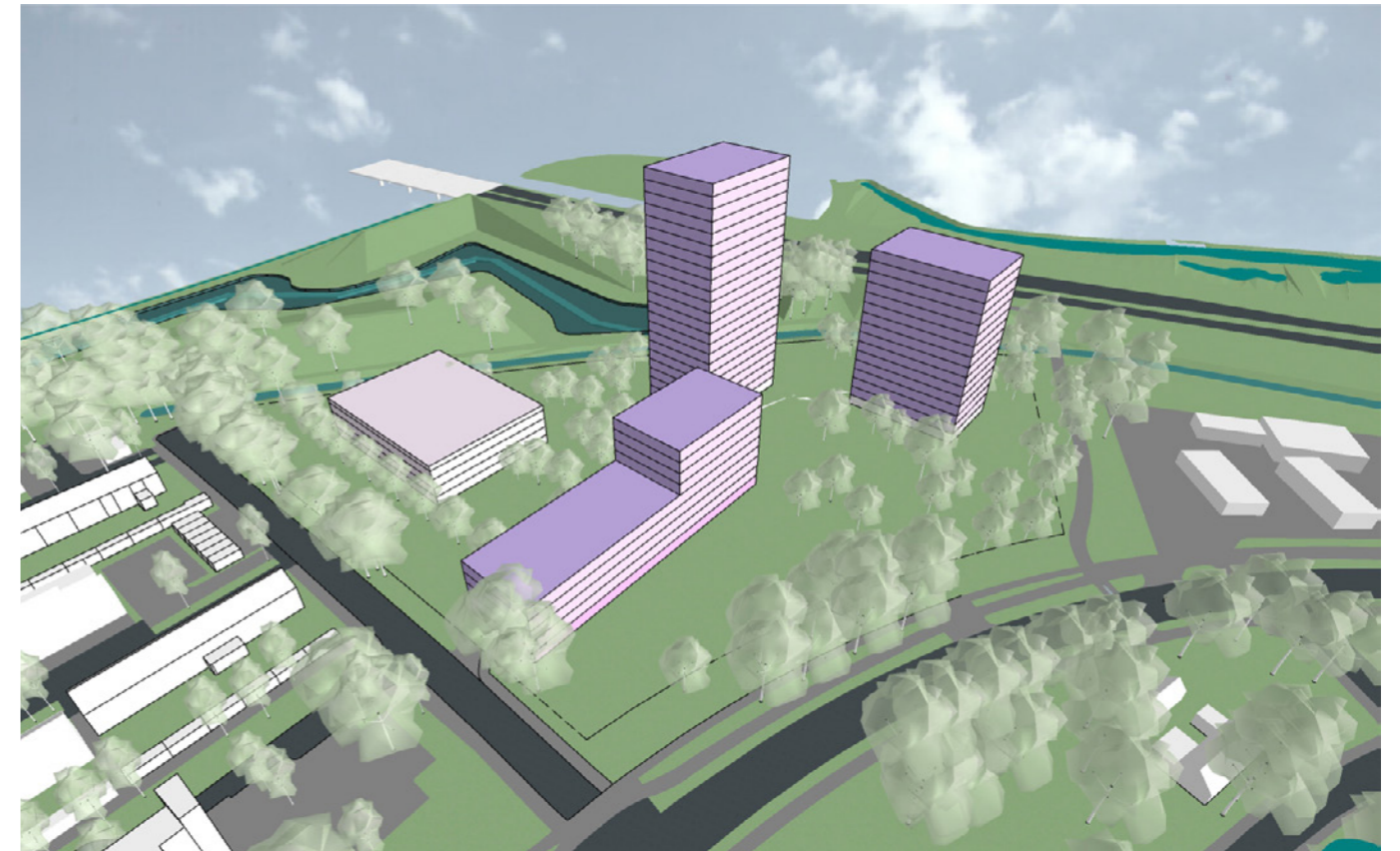
Parkeren in combinatie met voorzieningen en groen in een hub



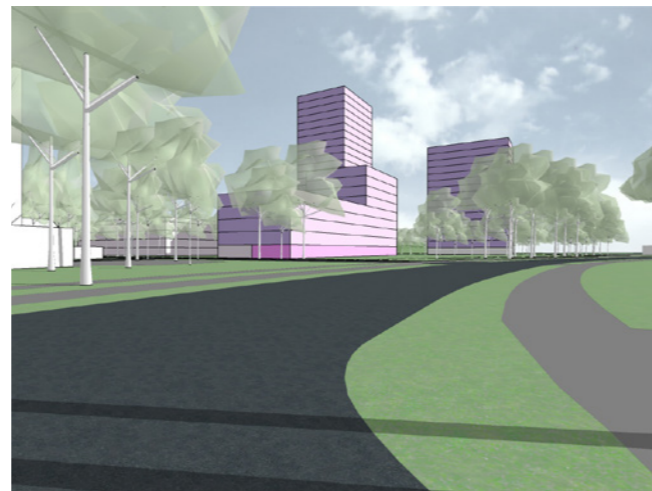
Kansen en risico's

De voorname groene ruimte aan de Heerbaan en rond de bebouwing heeft een sterk openbaar karakter en heeft hiermee een meerwaarde voor de wijk. De blokken zijn compact en door het regionale hoogteaccent ver van de wijk af te plaatsen is de invloed van schaduw en inkijk geminimaliseerd zonder deze markering van Breda te verliezen. Het groen kan in de volle grond groeien. Er is meer ruimte voor ecologie en het parkeren wordt voor een groot deel uit het zicht onttrokken. Een bovengrondse parkeerhub heeft vanwege een efficiënter bouwsysteem lagere bouwkosten, wat mogelijkheden biedt om meer nieuwe bewoners in de parkeergarage te laten parkeren. De hub versterkt ontmoetingsgelegenheden voor bewoners op maaiveld.

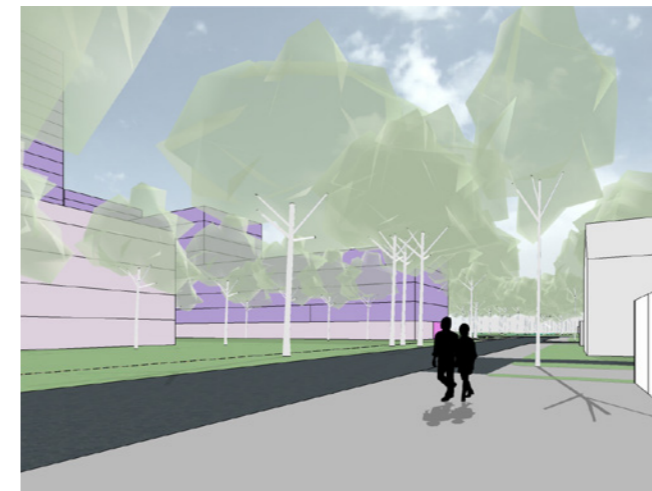
Echter, door deels de hoogte in te gaan onttrekt het wonen zich deels van het maaiveld. Daarnaast is er een risico op blinde plinten door de (fietsen) bergingen. Alle parkeerplaatsen worden via de Kemelstede ontsloten. De parkeerhub vraagt aandacht voor de beleving van het terrein rondom de hub aan de Kemelstede. Er is maar beperkt sociaal toezicht rondom de parkeerhub en de Kemelstede. Er is geen relatie met de oorspronkelijke karakteristiek van het huidige gebouw.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Scenario 7: verlichting aan de Kemelstede

In dit scenario wordt getracht de Kemelstede zoveel mogelijk te ontlasten. Stapsgewijs wordt de hoogte opgezocht zodat er meer ruimte is voor groen. Parkeren wordt opgelost in een parkeergebouw. Het terrein sluit aan op het niveau van de omgeving en is toegankelijk voor de wijk.

In dit scenario vormt het ontlasten van de Kemelstede het vertrekpunt. Het programma bestaat uit circa 350 appartementen. Het parkeren wordt in een parkeerhub opgelost. Het huidige pand wordt gesloopt.

Kenmerken

Het programma wordt geconcentreerd in compacte volumes. Bebouwing trekt zich terug vanaf de Kemelstede waardoor er zowel aan de Kemelstede als aan de Heerbaan ruimte ontstaat voor groen, ontmoeting en collectiviteit. De overige bebouwing blijft aan de kant van de wijk relatief laag waarbij aan de kant van de snelweg/rondweg de hoogte wordt opgezocht. Het parkeren voor alle bewoners vindt plaats in een parkeerhub naast het benzinestation en parkeren voor bezoekers vindt plaats op maaiveldniveau aan de Kemelstede. Gebouwen worden ter referentie aan het huidige gebouw geleed ontworpen met voet, romp en

kop met op de lager gelegen daken aanvullend collectieve buitenruimtes voor bewoners.

Op het maaiveld komt groen in de volle grond te staan, heeft een openbaar karakter en sluit hiermee aan op de wijk.

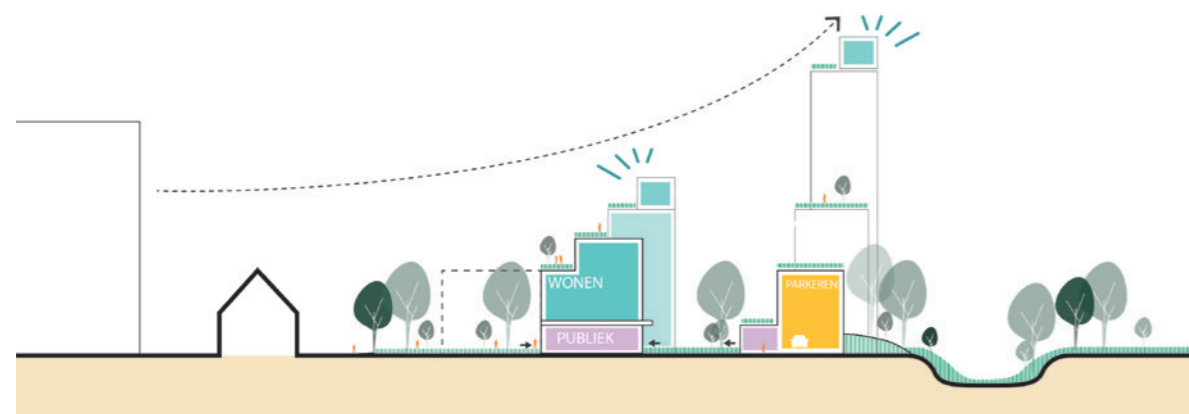
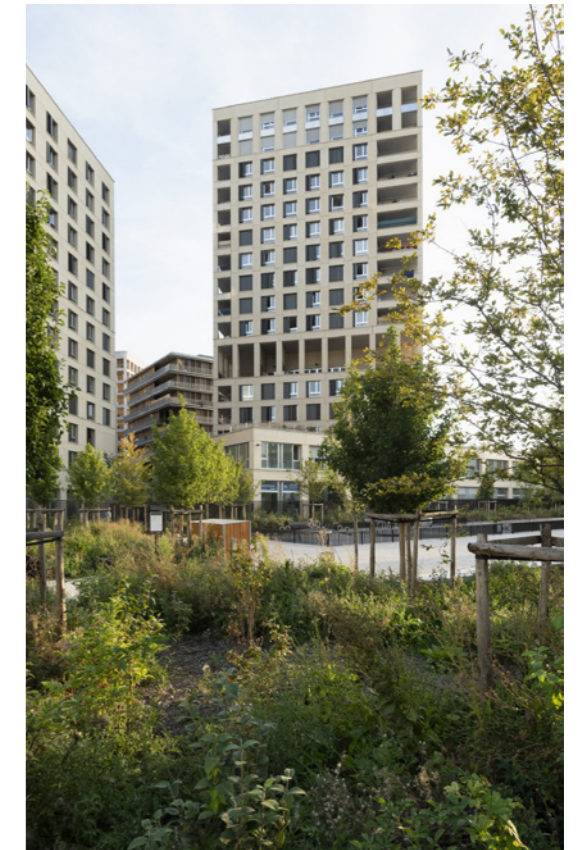
De bouwhoogte is circa 16 meter (5 verdiepingen) aan de Kemelstede en het regionaal hoogteaccent is niet meer dan 70 meter hoog (23 verdiepingen).



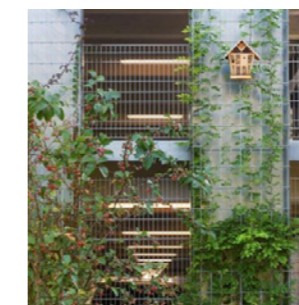
Ruimte voor water en ecologie op maaiveld



Trapsgewijze opbouw gebouw met tuin in volle grond



Conceptdoorsnede



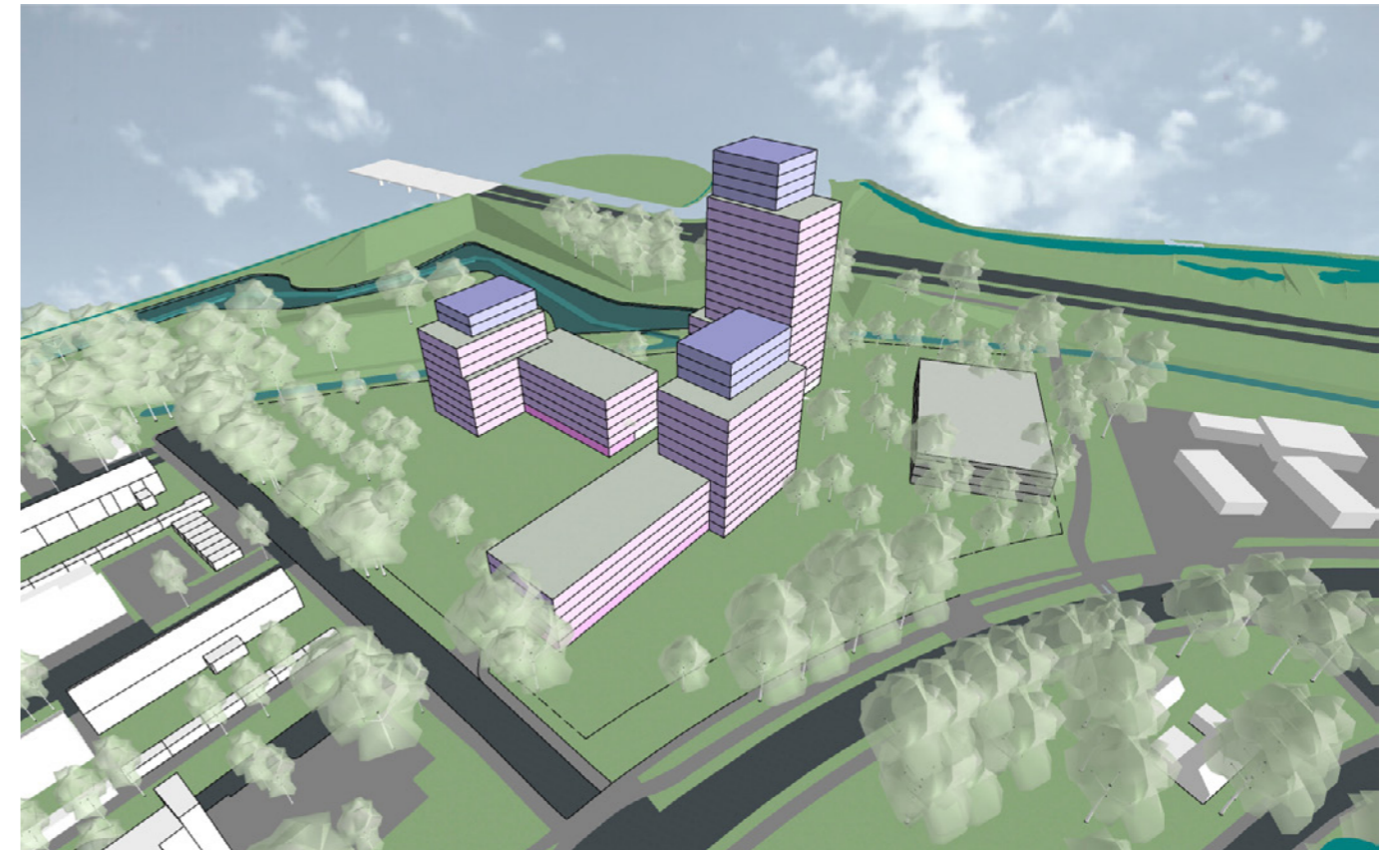
Parkeren in combinatie met voorzieningen en groen in een hub



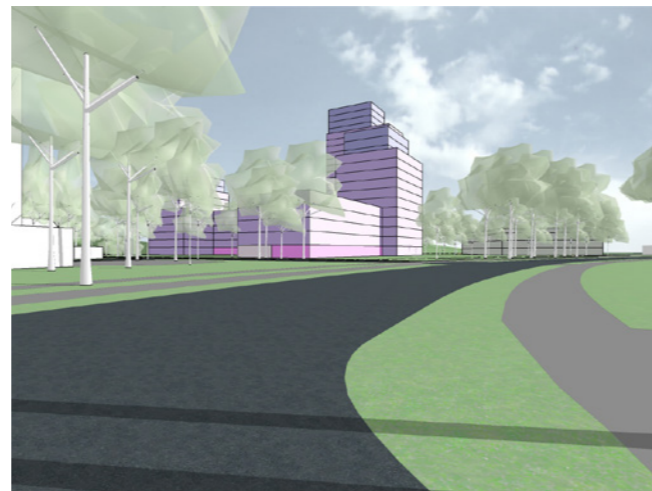
Kansen en risico's

De voorname groene ruimten aan de Heerbaan en aan de Kemelstede hebben een sterk openbaar karakter en bieden mogelijkheden voor een sterke verbinding met de wijk. Hiermee neemt de bebouwing van het plan afstand van de wijk. De blokken zijn compact en door het regionale hoogteaccent ver van de wijk af te plaatsen is de invloed van schaduw en inkijk beperkt. Het groen kan in de volle grond groeien. Er is meer ruimte voor ecologie en het parkeren wordt voor een groot deel uit het zicht onttrokken. De parkeerhub versterkt ontmoetingsgelegenheden voor bewoners op maaiveld. De geleding en de collectieve daken verwijzen naar het oorspronkelijke gebouw. Parkeren vindt verspreid plaats waardoor de Kemelstede wordt ontlast. Het maaiveld heeft een sterk openbaar karakter.

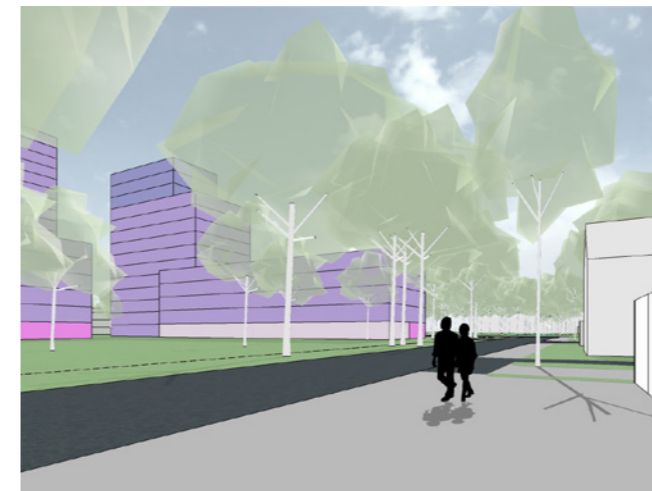
Echter, door deels de hoogte in te gaan onttrekt het wonen zich deels van het maaiveld. Tevens wordt door het beperkt aantal gebouwen de faseerbaarheid van de bouwplannen ingeperkt, wat het plan afhankelijker maakt van economische omstandigheden. Dit is een afzetrisico voor de ontwikkelaar. Desondanks biedt de loskoppeling van de parkeeroplossing flexibiliteit in realisatie. Daarnaast is er een risico van blinde plinten door de (fietsen) bergingen en vraagt de parkeerhub aandacht voor de beleving van het terrein rondom de hub.



Vogelvlucht



Zicht vanuit Heerbaan



Zicht vanuit Kemelstede



Bovenaanzicht
(schaduw op 21 maart om 14:00u)

Colofon

Datum

29 februari 2024

Status

Concept

Fase

Scenario-onderzoek

Opdrachtgever

BVR Vastgoedontwikkeling
Ettenseweg 48
4706 PB Roosendaal
+31 (0)16 56 31 111

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

Architect

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten
Reduitlaan 39
4814 DC Breda
+31 (0)76 52 21 811

**KARRES
BRANDS**

Landschapsarchitect

Karres en Brands
Mussenstraat 21
1223 RB Hilversum
Nederland
+31 (0)35 642 29 62

